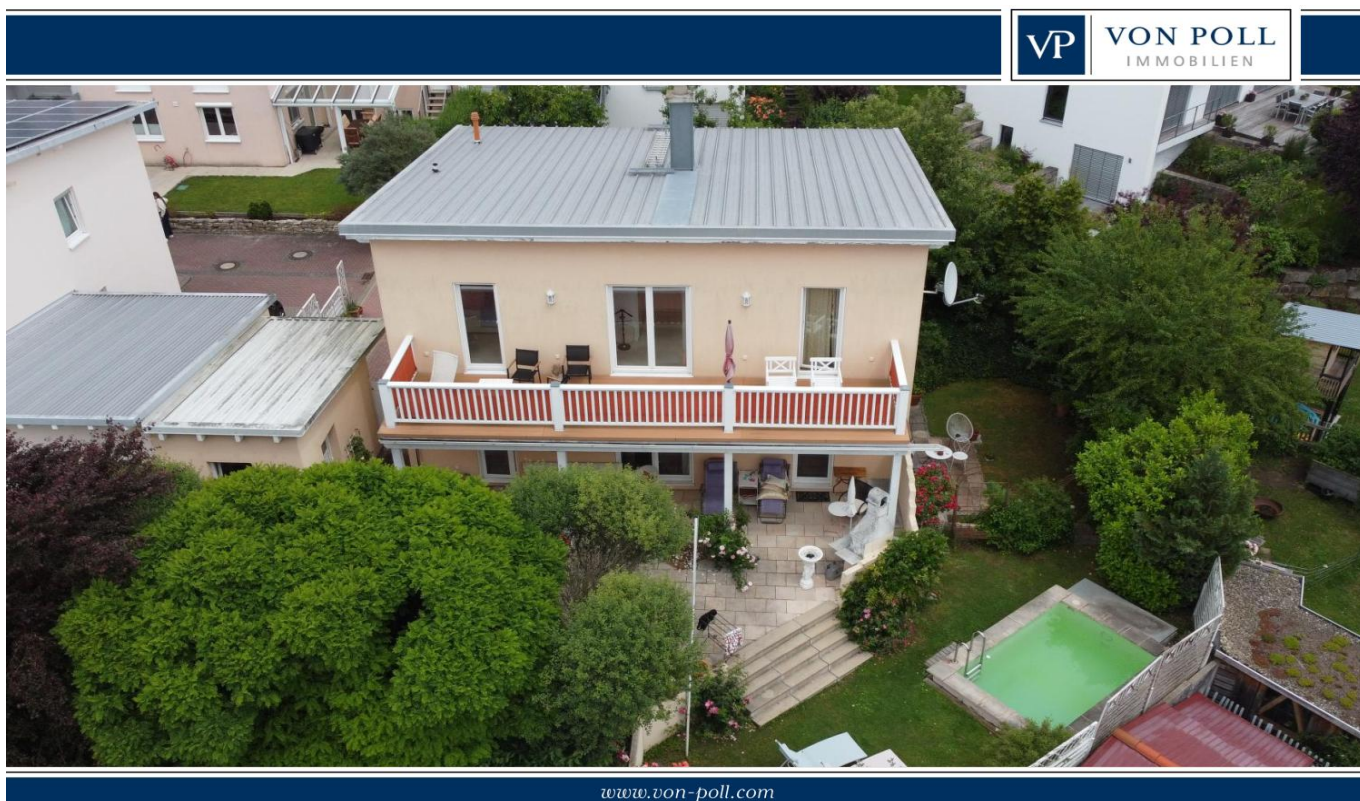


Bamberg

Κομψή βίλα πόλης στα καταπράσινα περίχωρα του Μπάμπεργκ – εκλεπτυσμένη διαβίωση με ατμόσφαιρα

Αριθμός ακινήτου: 25161038



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 980.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 225 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 510 m²

Αριθμός ακινήτου: 25161038 - 96049 Bamberg

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25161038 - 96049 Bamberg

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25161038	Τιμή αγοράς	980.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 225 m ²	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Δίρριχτη στέγη	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	6	Έτος ανακαίνισης	2023
Κατάσταση του ακινήτου	4	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 19 m ²
τουαλέτα	3	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Σάουνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	2005		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25161038 - 96049 Bamberg

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Ελαφρύ φυσικό αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	57.60 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	29.06.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2005

Αριθμός ακινήτου: 25161038 - 96049 Bamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161038 - 96049 Bamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161038 - 96049 Bamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161038 - 96049 Bamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161038 - 96049 Bamberg

Το ακίνητο



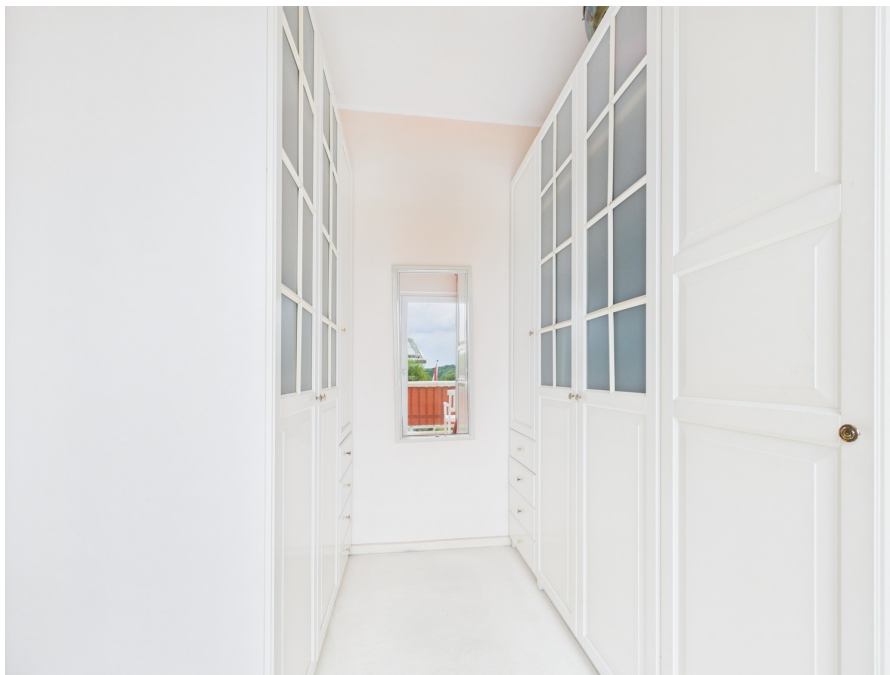
Αριθμός ακινήτου: 25161038 - 96049 Bamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161038 - 96049 Bamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161038 - 96049 Bamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161038 - 96049 Bamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161038 - 96049 Bamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161038 - 96049 Bamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161038 - 96049 Bamberg

Κάτοψη





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25161038 - 96049 Bamberg

Μια πρώτη εντύπωση

Βρίσκεται στα καταπράσινα περίχωρα του Μπάμπεργκ, σε μια ήσυχη αλλά βολική κατοικημένη περιοχή, αυτή η κομψή βίλα προσφέρει ένα σπίτι που συνδυάζει τέλεια την ευρυχωρία, την ποιότητα και ένα όμορφα διαμορφωμένο περιβάλλον διαβίωσης. Χτισμένο το 2005 και τελευταία φορά εκσυγχρονισμένο το 2023, το ακίνητο προσφέρει περίπου 225 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε ένα οικόπεδο περίπου 510 τ.μ., παρέχοντας το ιδανικό περιβάλλον για οικογένειες, ζευγάρια που αναζητούν άφθονο χώρο ή για όσους επιθυμούν να συνδυάσουν τη ζωή και την εργασία κάτω από την ίδια στέγη. Μπαίνοντας στο σπίτι, είναι αμέσως φανερό ότι ο σχολαστικός σχεδιασμός και η προσοχή στη λεπτομέρεια έχουν δοθεί σε κάθε πτυχή του σπιτιού. Ο ενιαίος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας αποτελεί την καρδιά του σπιτιού. Τα γενναιόδωρα παράθυρα δημιουργούν μια φωτεινή, γεμάτη φως ατμόσφαιρα. Η διπλανή κουζίνα προσκαλεί για ζεστά βράδια μαγειρέματος και γρήγορα γίνεται χώρος συγκέντρωσης για οικογένεια και φίλους. Συνολικά έξι δωμάτια προσφέρουν ευέλικτες επιλογές χρήσης - είτε ως υπνοδωμάτια, γραφεία, δωμάτια επισκεπτών ή δωμάτια χόμπι. Ο εξωτερικός χώρος είναι ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό: Τους καλοκαιρινούς μήνες, η ιδιωτική πισίνα προσφέρει ένα αναψυκτικό καλωσορίσματος - ένα δημοφιλές επιπλέον, ειδικά για οικογένειες με παιδιά. Η ηλιόλουστη βεράντα και το μπαλκόνι με νοτιοδυτικό προσανατολισμό είναι ιδανικά σημεία για ώρες χαλάρωσης σε εξωτερικούς χώρους ή για ζεστά βράδια με τους επισκέπτες. Η ιδιωτική σάουνα προσφέρει χαλάρωση στα καλύτερά της - ένα μέρος για αναζωογόνηση και αναγέννηση. Τρία μοντέρνα μπάνια εγγυώνται άνεση σε όλους τους κατοίκους - χωρίς πρωινές αναμονές. Ένα ξεχωριστό δωμάτιο πλυντηρίων παρέχει επιπλέον αποθηκευτικό χώρο και λειτουργικό χώρο για οικιακές εργασίες. Τα υλικά υψηλής ποιότητας και τα προσεγμένα χαρακτηριστικά υπογραμμίζουν την καλοδιατηρημένη κατάσταση του ακινήτου. Ο ολοκληρωμένος εκσυγχρονισμός που πραγματοποιήθηκε το 2023 - συμπεριλαμβανομένης της πλήρους

ανακαίνισης του μπαλκονιού - διασφαλίζει τη μακροπρόθεσμη αξία του ακινήτου. Η τοποθεσία πληροί τα υψηλότερα πρότυπα: Φωλιασμένο σε μια εδραιωμένη κατοικημένη περιοχή, περιτριγυρισμένο από πράσινο, αλλά με γρήγορη πρόσβαση στο κέντρο της πόλης του Μπάμπεργκ, αυτό το σπίτι προσφέρει την τέλεια ισορροπία μεταξύ ηρεμίας και αστικής άνεσης. Οι παροχές για τις καθημερινές ανάγκες - όπως καταστήματα, σχολεία και νηπιαγωγεία - είναι εύκολα προσβάσιμες, καθιστώντας το ιδανικό μέρος για τους μετακινούμενους. Αυτό το ακίνητο είναι κάτι περισσότερο από ένα απλό σπίτι - είναι ένα μέρος για να νιώσετε σαν στο σπίτι σας, να φτάσετε και να μείνετε. Ένα σπίτι για ανθρώπους που εκτιμούν την ποιότητα, την αισθητική και ένα φιλόξενο περιβάλλον. Δείτε το μόνοι σας και αφήστε τη μοναδική γοητεία αυτού του ακινήτου να σας συνεπάρει κατά τη διάρκεια της περιήγησής σας. Ανυπομονούμε να σας συστήσουμε προσωπικά σε αυτή τη βίλα.

Αριθμός ακινήτου: 25161038 - 96049 Bamberg

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Garten mit Pool
- 2 Terrassen
- großzügiger Balkon
- Sauna
- 3 Badezimmer
- Wäschehaus
- Hobbyraum
- Doppelgarage

Αριθμός ακινήτου: 25161038 - 96049 Bamberg

Όλα για την τοποθεσία

Die Immobilie liegt in einem der begehrtesten Wohngebiete Bambergs, das für seine ruhige, grüne Umgebung ebenso bekannt ist wie für seine Nähe zu kulturellen Highlights und einer sehr guten Infrastruktur. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Altenburg – dem höchstgelegenen Punkt der Stadt und einem der bekanntesten Wahrzeichen Bambergs. Die Burganlage mit ihrem imposanten Ausblick über die Stadt und das Regnitztal ist fußläufig oder mit dem Fahrrad bequem erreichbar und bietet nicht nur geschichtliches Flair, sondern auch einen beliebten Ausgangspunkt für Spaziergänge und Ausflüge ins Grüne.

Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur mit viel Grün, gepflegten Gärten und charmanten Wohnhäusern. Trotz der ruhigen Lage profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Anbindung an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in kurzer Entfernung. Auch gastronomisch hat die Gegend einiges zu bieten – von traditionellen fränkischen Gasthäusern bis hin zu modernen Cafés.

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Buslinien verbinden das Viertel regelmäßig mit der Innenstadt, dem Hauptbahnhof sowie weiteren Stadtteilen. Für Fahrradfahrer bestehen komfortable Wege direkt ins Zentrum. Pendler profitieren zudem von der schnellen Erreichbarkeit der Bundesstraßen B22 und B26 sowie der Autobahnen A70 und A73, die eine zügige Verbindung nach Nürnberg, Würzburg und in die Metropolregion bieten.

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, kulturellem Umfeld und städtischem Komfort – ein attraktives Umfeld für Familien, Berufstätige und all jene, die eine hohe Lebensqualität in einer traditionsreichen Stadt zu

schätzen wissen.

Αριθμός ακινήτου: 25161038 - 96049 Bamberg

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 57.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Αριθμός ακινήτου: 25161038 - 96049 Bamberg

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com